

B-

ANDALUCÍA · COSTA

Almería

Observar

Almería: mercado en alza pero margen ajustado y urbanismo por confirmar

LOS CINCO FACTORES

Urbanística

confianza 45

Almería capital permite cambios de uso en zonas mixtas del PGOU, pero el centro histórico y ejes comerciales tienen restricciones. Sin consulta municipal concreta, viabilidad moderada.

B-

Luz natural

confianza 68

329mm/año y 103 días >30°C garantizan luminosidad excepcional. Locales en planta baja de fachada sur/este tienen alto potencial; interiores de manzana, limitado.

B+

Ratio útil

confianza 55

Trama urbana almeriense mezcla edificios de los 60-80 con plantas bajas de altura útil 3-4m. Ratio aprovechable estimado 70-80% según geometría; instalaciones antiguas penalizan.

B

Estatutos

confianza 42

Ciudad media con comunidades de propietarios activas. Estatutos suelen requerir mayoría cualificada para cambio de uso. Riesgo real sin revisión documental previa.

C+

Margen obra

confianza 52

IPV 185 e interanual +12.4% señalan mercado en expansión. Sin price_per_m2 explícito, se estima vivienda ~1.800-2.200€/m² en Almería capital. Margen ajustado pero positivo con obra eficiente.

B+

DATOS CLAVE

| | | |
|-------------------|----------|--------------------|
| IPV interanual | conf. 88 | 12,4 % |
| Población | conf. 80 | 196.851 habitantes |
| Temp. media enero | conf. 86 | 13 °C |
| Días > 30 °C | conf. 86 | 103 días/año |

ENCAJA SI

- Crecimiento de precios sostenido (+12.4% YoY, IPV 185)
- Clima soleado excepcional: alta demanda residencial y turística
- Ciudad media con demanda habitacional activa (196.000 hab.)
- Locales con fachada exterior y buena orientación: luz garantizada
- Turismo costero impulsa alquiler vacacional y residencial

NO ENCAJA SI

- Precio absoluto de vivienda moderado: margen de obra ajustado

- Centro histórico con posibles restricciones de cambio de uso
- Calor extremo (103 días >30°C): exige climatización de calidad, encarece obra
- Mercado local con menor liquidez que grandes capitales

RIESGOS A VIGILAR

- PGOU municipal puede restringir cambio de uso en zonas comerciales consolidadas
- Estatutos de comunidad sin revisar: posible bloqueo por propietarios
- Coste de climatización y aislamiento térmico eleva presupuesto de obra por encima de 1.000€/m²
- Margen financiero sensible a desviaciones de obra en mercado de precio medio-bajo

FUENTES

Open-Meteo · Archivo climático (dataset) · Open-Meteo · Geocoding (población, coords) (dataset) · Open-Meteo · Marine (temp. mar) (dataset) · INE España · Índice de Precios de Vivienda (IPV) por CCAA (oficial)

Informe orientativo: NO constituye asesoramiento legal, urbanístico, técnico ni financiero. La viabilidad urbanística y los estatutos son estimaciones — confírmalos con el ayuntamiento y un técnico antes de comprar. habitalocal es editorialmente independiente, sin afiliados. El esquema 3D y las notas de armonización son orientativos.



Render orientativo de la conversión propuesta. Distribución y mobiliario según el proyecto tipo de la zona.

ARMONIZACIÓN DEL ESPACIO

Elementos naturales

Plantas vivas y materiales naturales aportan vitalidad y armonía.

Equilibrio y simetría

Habitaciones equilibradas para promover descanso y estabilidad.

Orden y limpieza

Los espacios despejados favorecen la calma y el bienestar.

Entrada acogedora

La puerta de entrada debe invitar y no estar bloqueada.

BAGUA · DISTRIBUCIÓN ENERGÉTICA

| | | |
|--------------|---------|-------------|
| Riqueza | Fama | Relaciones |
| Familia | Salud | Creatividad |
| Conocimiento | Carrera | Viajes |